

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# AVIC International Holding (HK) Limited 中國航空工業國際控股(香港)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：232)

涉及  
前期物業管理服務  
及招標代理服務之  
持續關連交易

## 前期物業管理服務

中航及中航物業管理訂立日期為二零一六年五月三十一日之框架協議（前期物業管理服務），以聘用中航物業管理為中航集團房地產發展項目內之相關物業提供前期物業管理服務。中航物業管理具有中國物業管理之專業資格。中航物業管理亦為中航控股股東（即中航國際）之聯繫人，中航國際間接持有中航約34.34%股權。

框架協議（前期物業管理服務）確立包括所提供服務範圍及種類在內之條款以及藉參考所訂約服務釐定向中航物業管理支付之管理費之適用機制。條款乃以上市規則第14A章之適用規定作為框架訂立，因此於該整段期間內訂立之前期物業管理服務乃遵照上市規則之規定進行。

框架協議（前期物業管理服務）涵蓋中航於截至二零一六年十二月三十一日止之本財政年度及其後截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度仍然生效之管理合約。於截至二零一八年十二月三十一日止三年向中航物業管理支付之管理費上限金額分別為18,000,000港元、24,000,000港元及30,000,000港元。

## 招標代理服務

中航及中航經貿亦訂立日期為二零一六年五月三十一日之框架協議（招標代理服務），以聘請中航經貿就中航集團之建設項目提供招標代理服務。中航經貿亦為中航控股股東（即中航國際）之聯繫人。

框架協議（招標代理服務）確立包括服務範圍及具體細節在內之條款以及根據所訂約服務適用之法定定價指引釐定向中航經貿支付之服務費之機制。條款乃以上市規則第14A章之適用規定作為框架訂立，因此於該整段期間內訂立之招標代理服務乃遵照上市規則之規定進行。

框架協議（招標代理服務）涵蓋於截至二零一六年十二月三十一日止之本財政年度全年及其後截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度之招標代理服務聘約。於截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度之招標代理服務上限金額分別為3,500,000港元、5,800,000港元及9,500,000港元。

中航集團乃於其一般及日常業務過程中聘用常規或持續進行之前期物業管理服務及招標代理服務。中航集團聘用前期物業管理服務及招標代理服務構成中航之持續關連交易。兩者均須遵守上市規則第14A章之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免刊發通函及獨立股東批准之規定。

## 1. 框架協議（前期物業管理服務）

中航及中航物業管理訂立框架協議（前期物業管理服務），其主要條款載列如下：

### 日期

二零一六年五月三十一日

### 訂約方

- (1) 中航；及
- (2) 中航物業管理，作為服務供應商。

中航物業管理為一家於中國註冊成立之公司，其部份主要業務為從事物業管理服務。根據《物業服務企業資質管理辦法》，中航物業管理具備於中國從事物業管理之資格，並獲發一級物業服務企業資質。中航物業管理為中航控股股東（即中航國際）之聯繫人，中航國際間接持有中航約34.34%股權。

### 年期

框架協議（前期物業管理服務）之年期為三年，涵蓋中航目前於截至二零一六年十二月三十一日止本財政年度及其後截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度之管理合約。

## 服務範圍

框架協議（前期物業管理服務）確立包括所提供服務範圍及種類在內之條款以及藉參考所訂約服務釐定向中航物業管理支付之管理費之適用機制。條款乃以上市規則第14A章之適用規定作為框架訂立，因此各訂約方於該三年期間內就特定房地產發展項目訂立之前期物業管理服務乃遵照上市規則之規定進行。框架協議（前期物業管理服務）本身並無就提供或支付任何前期物業管理服務而對任何訂約方制定任何具約束力之義務。

根據中國現行法律規定，中航集團旗下相關成員公司作為物業發展商，須在業主或在業主大會上挑選及委聘企業提供物業管理服務前促成物業管理服務，以管理該等發展中物業。中航集團於協議年期內不時就其目前及已發展之房地產發展項目促成前期物業管理服務。每項委聘工作之前期物業管理服務範圍將由訂約方經參考特定房地產發展項目後協定。該等服務一般涵蓋於出售或交付業主前之發展項目物業。一般而言，該等服務包括：

- (a) 一般前期物業管理服務，如維持屋苑秩序及清潔以及維修屋苑的公用地方及共用設施；及
- (b) 銷售相關之物業管理服務，如潛在客戶接待服務以及維持銷售辦事處及預售展示單位的運作。

## 管理費及上限

作為一般原則，前期物業管理服務應按上市規則第14A章所界定的「一般商務條款或更佳條款」。中航物業管理就各發展項目收取之管理費將包括：

- (i) **管理費用** – 管理費用指物業維修及管理費用，主要包括管理過程中產生之勞工成本、材料、配件及設備費用、儲存及水電費用。

中航物業管理將每年收取中航集團之相關發展商建議之年度預算。建議預算應載有相關發展項目之服務屋苑範圍、人員編製部署估計、相應薪金水平、根據供應商報價計算之材料費用以及每平方米管理費建議上限。預算上限將參考有關物業發展項目之位置、鄰近可比較物業所收取之管理費率及其他獨立第三方管理公司就可比較物業管理服務所收取之費用進行評估。批准有關預算後，中航物業管理將按照預算進行物業管理服務。

對於應中航集團之發展商臨時要求而提供額外服務以促進及支持為發展項目舉辦之銷售及宣傳推廣活動，中航集團之發展商將償付中航物業管理支出之額外費用。

- (ii) **管理佣金收入** – 管理佣金收入為各發展項目所產生之管理成本總額的百分之十(10%)。根據中航集團管理層之經驗，業內之百分比通常介乎10%至15%。

就各已訂約之管理協議而言，有關百分比將參考有關物業管理和物業服務收費之現行中國法律及地方政府之標準、物業管理費定價指引以及獨立第三方為鄰近發展項目之同級物業提供可比較管理服務所收取之現行市場費率後按公平基準協定及釐定。

中航集團將於聘用中航物業管理所提供之服務前向其徵求報價。評估及比較中航物業管理所提供服務（包括服務標準及質素）之價格和條款時，中航集團將參考其他管理公司就有關同類可比較發展項目（就規模及鄰近地理位置而言）提供同類前期物業管理服務之報價，倘若委聘中航物業管理，則有關價格和條款不會遜於獨立第三方服務供應商向中航集團提供的條款。

中航集團就前期物業管理服務應付中航物業管理之最高年度代價載列如下（「上限」）：

截至二零一六年 十二月三十一日止 財政年度	截至二零一七年 十二月三十一日止 財政年度	截至二零一八年 十二月三十一日止 財政年度
18,000,000港元*	24,000,000港元	30,000,000港元

- \* 中航集團就二零一六年一月一日起至二零一六年四月三十日止聘用前期物業管理服務產生之管理費總額約為2,900,000港元。

前期物業管理服務之上限乃經參考（其中包括）以下因素後釐定：

- (1) 中航集團就上文所載管理服務產生或支付之管理費過往金額；及
- (2) 經考慮中航集團於有關期間之現有發展項目進度及潛在房地產發展計劃後得出中航集團於本財政年度餘下時間及隨後截至二零一八年十二月三十一日止財政年度對前期物業管理服務之估計需求。

## 2. 框架協議（招標代理服務）

中航及中航經貿訂立框架協議（招標代理服務），其主要條款載列如下：

### 日期

二零一六年五月三十一日

### 訂約方

- (1) 中航；及
- (2) 中航經貿，作為服務供應商

中航經貿為中航控股股東（即中航國際）之非全資附屬公司，因此為其聯繫人。中航經貿部份主要業務活動為從事招聘代理服務。

### 年期

框架協議（招標代理服務）之年期為三年，涵蓋中航於本財政年度及其後截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度之招標代理服務聘約。

### 服務範圍

框架協議（招標代理服務）確立包括所提供服務範圍及具體細節在內之條款以及根據所訂約服務適用之法定定價指引釐定向中航經貿支付之服務費之機制。條款乃以上市規則第14A章之適用規定作為框架訂立，因此各訂約方於該整段期間內訂立之招標代理服務乃遵照上市規則之規定進行。框架協議（招標代理服務）本身並無就提供或支付招標代理服務而對任何訂約方制定任何具約束力之義務。

招標代理服務乃為協助中航集團之物業發展項目招標管理，其範圍包括：

- (a) 透過公開招標或發出招標邀請獲得實體承接建設工程（包括項目主要承建商、專業工程分包承建商及材料和設備供應商）及提供服務（包括勘察、設計及監理服務）；及
- (b) 與中航合作執行招標程序，包括策劃、組織、發起、執行、甄選中標者及完成招標程序、預備材料及設備採購工作流程、預算及成本控制、監督、監控以及整個招標過程中之遵規措施和程序和文件。

## 招標代理服務費及上限

作為一般原則，招標代理服務服務應按上市規則第14A章所界定的「一般商務條款或更佳條款」訂立。招標代理服務之費用將按下文所示招標代理費辦法規定之差額定率累進法於已批出或已訂約標書之相關中標金額中計算，而訂約方可於各聘約中協定其他折扣：

中標金額 (人民幣元)	招標服務費率	
	服務招標(%)	工程招標(%)
1,000,000以下	1.5	1.0
介乎1,000,000至5,000,000	0.8	0.7
介乎5,000,000至10,000,000	0.45	0.55
介乎10,000,000至50,000,000	0.25	0.35
介乎50,000,000至100,000,000	0.1	0.2
介乎100,000,000至1,000,000,000	0.05	0.05
1,000,000,000以上	0.01	0.01

中航集團將就所提供之各項招標代理服務之聘約與中航經貿訂立個別協議。就各聘約下招標代理服務應收取之實際服務費應在以上參數範圍內釐定及於每份該等委聘協議內訂明。

就招標代理服務應付中航經貿之最高年度服務費（「上限」）載列如下：

截至二零一六年 十二月三十一日止 本財政年度	截至二零一七年 十二月三十一日止年度	截至二零一八年 十二月三十一日止年度
3,500,000港元*	5,800,000港元	9,500,000港元

\* 截至本公告日期，中航集團尚未就招標代理服務產生服務費。

招標代理服務之上限乃經參考（其中包括）以下因素釐定：

- (1) 招標代理費辦法下之收費標準；及
- (2) 需要聘用招標代理服務之建設項目及相關服務估計訂約金額。得出該項估計時，中航集團已考慮中航集團於上述期間內之現有發展項目（本公司二零一五年年報所述大連及重慶目前正在進行之項目）及潛在之未來房地產發展計劃之相關建設合同或分包合同及相關服務之估計投標價。

中航股東應注意，前期物業管理服務及招標代理服務之相關上限乃中航董事根據目前可得資料對相關交易金額之最佳估計。有關上限與中航集團之財務或潛在財務業績概無任何直接關係，亦不應被視為與之有任何直接關係。

### 3. 交易之理由及裨益

中航乃於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。於本公告日期，中航集團之其中一項主要業務為物業發展及投資業務。

#### (a) 框架協議（前期物業管理服務）

根據《物業服務企業資質管理辦法》，中航物業管理具備於中國從事物業管理之資格，並獲發一級物業服務企業資質。

中航物業管理一直向目前在中國從事房地產發展業務之中航集團成員公司提供前期物業管理服務。中航認為，繼續聘用中航物業管理將避免影響其與中航物業管理專業團隊已建立之業務夥伴關係。鑒於中航持續發展其房地產發展業務，中航董事會亦認為，借助於中航物業管理之優質管理服務進一步擴大與中航物業管理之夥伴關係，乃符合訂約方之共同商業利益，從而為中航集團現時及日後興建之新房地產發展項目增值。

中航董事會認為訂立框架協議（前期物業管理服務）符合中航之最佳利益。

#### (b) 框架協議（招標代理服務）

中航經貿從事招標代理服務作為其主營業務之一部分。

框架協議（招標代理服務）乃為符合中國相關法規而訂立。相關法規包括中華人民共和國國家發展和改革委員會頒佈之《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》，據此，勘察、設計、施工、監理以及重要設備、材料等貨物的採購必須透過招標進行。

由於中航經貿從事招標代理服務作為其主營業務之一部分，以及與中航同屬中航國際集團之成員公司，中航經貿乃負責確定中航集團之各種業務所需及所需資質，並參與招標之前期階段工作。透過與中航經貿之合作以節省時間及成本，中航集團旨在為所參與之施工項目招標採購爭取更大價值。

聘用前期物業管理服務及招標代理服務屬於中航集團之一般及日常業務範圍。中航董事（包括中航獨立非執行董事）認為前期物業管理服務及招標代理服務乃及將繼續於中航集團之一般及日常業務過程中進行，框架協議之條款乃按公平原則磋商釐定，屬一般商務條款或更佳條款，而框架協議之條款（連同上限）屬公平合理及符合中航及其股東之整體利益。

#### 4. 其他資料及上市規則之涵義

於本公告日期，中航國際（透過其全資附屬公司）持有中航已發行股份約34.34%，其因此為中航之控股股東。因此，根據上市規則第14A章，中航國際或其任何聯繫人均為中航之關連人士。

於本公告日期，中航國際透過其全資及非全資附屬公司（包括中航國際控股）間接持有或控制中航物業管理合共約50.21%之股權。中航經貿亦為中航國際控股之直接全資附屬公司。中航物業管理及中航經貿均被視為中航國際之聯繫人，因此為中航之關連人士。中航集團聘用之前期物業管理服務及招標代理服務因而構成中航之持續關連交易。

前期物業管理服務及招標代理服務將按一般商務條款或更佳條款進行。中航根據上市規則第14.07條按截至二零一八年十二月三十一日止三個年度之最高上限計算之最高適用百分比率均高於0.1%但低於5%。前期物業管理服務及招標代理服務均須遵守申報、公佈及年度檢討之規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函及獨立股東批准的規定。

吳光權先生及賴偉宣先生為中航、中航國際及中航國際控股之董事。潘林武先生為中航及中航國際控股之董事。周偉淦先生為長江實業地產有限公司董事。於本公告日期，長江和記實業有限公司於本公司已發行股份及中航國際控股已發行H股中分別擁有約8.15%及約17.15%權益。彼等已就相關中航董事會決議案放棄投票。



## 5. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」、 「附屬公司」	指	均具上市規則所賦予之涵義；
「上限」	指	就截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止各財政年度而言，前期物業管理服務之管理費或招標代理服務之服務費之年度最高款項（視情況而定）；
「中航」	指	AVIC International Holding (HK) Limited 中國航空工業國際控股（香港）有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：232）；
「中航董事會」	指	中航之董事會；
「中航董事」	指	中航之董事；
「中航集團」	指	中航及其不時之附屬公司；
「中航經貿」	指	中航技國際經貿發展有限公司，一家於中國註冊成立之公司；
「中航國際控股」	指	中航國際控股股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所上市）；
「中航國際」	指	中國航空技術國際控股有限公司，一家在中國註冊成立之公司，為中航之控股股東；
「中航物業管理」	指	中航物業管理有限公司，一家於中國註冊成立之公司，為中航國際之聯繫人；
「中航國際集團」	指	中航國際及其不時之附屬公司；
「框架協議」	指	框架協議（前期物業管理服務）及框架協議（招標代理服務）；

「框架協議（前期物業管理服務）」	指	中航與中航物業管理就前期物業管理服務訂立日期為二零一六年五月三十一日之前期物業管理服務框架協議；
「框架協議（招標代理服務）」	指	中航與中航經貿就招標代理服務訂立日期為二零一六年五月三十一日之框架協議（招標代理服務）；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣；
「前期物業管理服務」	指	<p>將於物業發展項目的業主大會成立前就物業採購之框架協議（前期物業管理服務）項下擬進行之前期物業管理服務，一般將包括：</p> <p>(a) 一般前期物業管理服務，如維持屋苑秩序及清潔以及維修屋苑的公用地方及共用設施；及</p> <p>(b) 銷售相關之物業管理服務，如潛在客戶接待服務以及維持銷售辦事處及預售展示單位的運作；</p>
「招標代理費辦法」	指	招標代理服務收費管理暫行辦法；
「招標代理服務」	指	<p>框架協議（招標代理服務）項下擬進行之代理服務，其一般包括：</p> <p>(a) 透過公開招標或發出招標邀請獲得實體承接建設工程（包括項目主要承建商、專業工程分包承建商及材料和設備供應商）及提供服務（包括勘察、設計及監理服務）；及</p>

- (b) 與中航合作執行招標程序，包括策劃、組織、發起、執行、甄選中標者及完成招標程序、預備材料及設備採購工作流程、預算及成本控制、監督、監控以及整個招標過程中之遵規措施和程序和文件；

「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比

人民幣與港元已按人民幣1元 = 1.184港元的匯率換算，僅供說明用途。\*英文或中文翻譯（視情況而定）僅供識別。

承董事會命  
**AVIC International Holding (HK) Limited**  
中國航空工業國際控股（香港）有限公司  
主席  
吳光權

香港，二零一六年五月三十一日

於本公告日期，董事會包括執行董事吳光權先生、潘林武先生、賴偉宣先生、徐洪舸先生及肖楠先生；非執行董事周偉淦先生；獨立非執行董事朱幼麟先生、李家暉先生及李兆熙先生。